

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Nilai perusahaan dapat digunakan sebagai tolak ukur investor atau pelanggan dalam menilai kinerja bisnis suatu perusahaan tertentu. Nilai perusahaan sangat penting karena menggambarkan kondisi perusahaan dan dapat mempengaruhi pandangan investor terhadap perusahaan, oleh karenanya setiap pemilik perusahaan akan berusaha menunjukkan kinerja yang baik agar calon investor tertarik dan menanamkan modal. Jika dilihat dari faktor dan aspek yang dinilai dari suatu perusahaan, nilai perusahaan itu sendiri berfungsi utama sebagai tolak ukur investor atau pelanggan terhadap kinerja bisnis suatu perusahaan tertentu (Ningrum, 2022:10).

Demikian pula menurut Kismono (2010) nilai perusahaan merupakan suatu hal yang penting karena dengan nilai perusahaan yang tinggi akan diikuti oleh tingginya kemakmuran pemegang saham. Semakin tinggi harga saham maka semakin tinggi pula nilai suatu perusahaan. Kekayaan pemegang saham dan perusahaan dipresentasikan oleh harga pasar dan saham yang merupakan cerminan dari keputusan investasi, pendanaan, dan manajemen aset.

Fungsi dari nilai perusahaan yang relevan adalah untuk meningkatkan harga saham, meningkatkan kemakmuran pemegang saham, menjadi tolak ukur atas prestasi kerja para manajer, mendorong peningkatan kinerja perusahaan secara umum, mempertegas okupasi pasar terhadap produk perusahaan dan membantu proyeksi keuntungan di masa mendatang (Ningrum, 2022:10).

Nilai perusahaan dapat diukur melalui beberapa cara, salah satunya adalah dengan melakukan analisis rasio-rasio keuangan. Analisis rasio keuangan yang bisa dilakukan dilakukan para investor diantaranya adalah rasio likuiditas, rasio solvabilitas, rasio profitabilitas, dan rasio aktivitas (Harahap, 2010:217). Rasio yang disebutkan diatas bisa digunakan sebagai alat pengukur kinerja ataupun permasalahan di suatu perusahaan. Peneliti menemukan beberapa contoh kasus permasalahan di dalam perusahaan seperti yang disebutkan di rasio rasio yang telah disebutkan sebelumnya.

Permasalahan yang saat ini dialami oleh sektor properti di Bursa Efek Indonesia adalah anjloknya saham-saham beberapa perusahaan properti. Saham saham sektor properti memang menjadi salah satu pilihan investor untuk membenamkan dana investasinya di pasar modal karena dinilai punya prospek besar untuk bertumbuh di tengah tingkat *backlog* (kekurangan) perumahan di Indonesia. Namun data BEI mencatat, dari sekian banyak emiten properti (sekitar 60-an emiten di subsektor properti dan real estate), ada delapan saham emiten properti yang justru mencatatkan kinerja jeblok selama 5 tahun terakhir. Bahkan, ada saham yang anjlok sampai 60% dalam kurun waktu tersebut. Ini berbanding terbalik dengan slogan investasi di pasar modal yang memberikan keuntungan jangka panjang. Tidak hanya itu, dalam sebulan dan secara *year to date* (YTD) hingga perdagangan Kamis kemarin (25/3), pun mayoritas saham-saham tersebut tercatat ambles. (Aldo Fernando, cnbcindonesia.com).

Menurut Mardiyati (2012), profitabilitas memiliki pengaruh yang positif signifikan terhadap nilai perusahaan. Profit yang tinggi akan memberikan indikasi

prospek perusahaan yang baik sehingga dapat memicu investor untuk ikut meningkatkan permintaan saham. Permintaan saham yang meningkat akan menyebabkan nilai perusahaan yang meningkat. Perusahaan yang memiliki tingkat profitabilitas yang tinggi akan diminati sahamnya oleh investor, sehingga, dengan demikian profitabilitas dapat mempengaruhi nilai perusahaan.

Total utang PT Lippo Karawaci Tbk (LPKR) meningkat 37% menjadi Rp7,74 triliun, setelah perseroan mengumumkan kerugian Rp1,25 triliun pada semester I (1H) 2020. Rasio utang perseroan terhadap ekuitasnya pun naik menjadi 0,9 kali, dari 0,6 kali pada akhir 2019. Ketut Budi Wijaya, Presiden Direktur LPKR, menjelaskan peningkatan utang perseroan disebabkan oleh adanya penerapan PSAK 73. Sehingga pos liabilitas keuangan jangka pendek lainnya dan liabilitas jangka panjang lainnya meningkat jadi Rp4,87 triliun. (idnfinancials.com)

Pada tahun 2021, Lippo Karawaci membukukan kerugian bersih yang diatribusikan kepada pemilik entitas induk sebesar Rp 8,89 triliun sepanjang tahun 2020. Kerugian tersebut meningkat 349% dari tahun 2019 lalu yang mana perusahaan memperoleh rugi bersih senilai Rp 1,98 triliun. Liabilitas perusahaan mengalami kenaikan yang cukup signifikan, tercatat hutang perusahaan mencapai Rp 28,29 triliun melonjak 36,65% dari tahun sebelumnya yang hanya sejumlah Rp 20,70 triliun. Kewajiban ini terbagi menjadi liabilitas jangka pendek senilai Rp 10,57 triliun dan sisanya sebesar Rp 17,71 merupakan liabilitas jangka panjang. (Aldo Fernando, cnbcindonesia.com). Hal tersebut nantinya akan mempengaruhi rasio solvabilitas karena rasio tersebut dipengaruhi oleh utang jangka panjang maupun utang jangka pendek.

Rasio solvabilitas merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur sejauh mana aktiva perusahaan dibiayai dengan utang (Kasmir, 2013). Artinya berapa besar beban utang yang ditanggung perusahaan dibandingkan dengan aktivasnya. Dalam arti luas dikatakan bahwa rasio solvabilitas digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan melunasi seluruh kewajibannya, baik jangka pendek maupun jangka panjang apabila perusahaan dibubarkan/dilikuidasi.

Contoh lain yang dikutip dari idnfinancials.com menyebutkan dalam Laporan Keuangan Tahun 2020, Thomas Johannes Angfendy, Presiden Direktur PT Metropolitan Land Tbk (MTLA) menyampaikan pendapatan tercatat sebanyak Rp 1,11 triliun, turun 20,88% dari tahun 2019 sebesar Rp 1,40 triliun. Laba kotor dan laba sebelum pajak juga turun menjadi Rp 585,74 miliar dan Rp 286,44 miliar, sedangkan laba kotor dan laba sebelum pajak pada 2019 masing-masing tercatat Rp 790,72 miliar dan Rp 490,46 miliar. Hal tersebut nantinya akan mempengaruhi rasio profitabilitas, karena rasio tersebut dipengaruhi oleh laba.

Menurut Sujarweni (2017), Rasio profitabilitas adalah rasio yang digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam memperoleh laba, hubungannya dengan penjualan, aktiva maupun laba dan modal sendiri. Penelitian yang dilakukan oleh A.A.Ngr Bgs Aditya Permana dan Henny Rahyuda (2019) yang berjudul "Pengaruh Profitabilitas, Solvabilitas, Likuiditas dan Inflasi terhadap Nilai Perusahaan Manufaktur Sektor Logam yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2014 -2016". Variabel dependen pada penelitian Aditya dan Henny adalah Nilai Perusahaan sedangkan Variabel independen nya adalah profitabilitas, solvabilitas, likuiditas dan inflasi. Berdasarkan hasil analisis data,

pengujian hipotesis dan pembahasan, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa hipotesis pertama menyatakan bahwa profitabilitas yang diproksikan dengan Return on Equity berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan, sehingga H1 diterima. Karena pada penelitian ini ROE berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan manufaktur sektor logam yang terdaftar di BEI periode 2014 – 2016. Hipotesis kedua menyatakan bahwa Solvabilitas yang diproksikan dengan Debt to Equity Ratio berpengaruh negatif signifikan terhadap nilai perusahaan, sehingga H2 diterima. Karena pada penelitian ini DER berpengaruh negatif signifikan terhadap nilai perusahaan manufaktur sektor logam yang terdaftar di BEI periode 2014 – 2016.

Adapula penelitian yang dilakukan oleh Ahmad Abrori dan Suwitho (2019) yang berjudul “Pengaruh Profitabilitas, Likuiditas dan Solvabilitas terhadap Nilai Perusahaan Food and Beverages yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia selama periode 2014-2017”. Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan mengenai pengaruh profitabilitas, likuiditas, dan solvabilitas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan food and beverages yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia selama periode 2014-2017. Maka dapat ditarik kesimpulan, Profitabilitas yang diukur menggunakan return on asset berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan food and beverages yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia selama periode 2014-2017; Solvabilitas yang diukur menggunakan debt to equity ratio berpengaruh negatif tidak signifikan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan food and beverages yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia selama periode 2014-2017.

Penelitian yang dilakukan oleh Dwi Handayani Retno Ningsih dan Aniek Wahyuti yang berjudul “Pengaruh Solvabilitas, Profitabilitas dan Likuiditas terhadap Nilai Perusahaan manufaktur dibidang otomotif dan komponen yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2013 sampai 2017”. Berdasarkan pada hasil penelitian yang dilakukan oleh peneliti membuktikan bahwa rasio solvabilitas yang diproyeksikan oleh Debt to Assets Ratio (DAR) berpengaruh negative dan signifikan terhadap nilai perusahaan dengan pengukuran Price Book Value (PBV) dikarenakan nilai signifikannya lebih kecil daripada 0.05 sedangkan membuktikan bahwa rasio profitabilitas yang diproyeksikan dengan *Return on Asset* (ROA) berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan dengan pengukuran *Price Book Value* (PBV) dikarenakan nilai signifikannya lebih kecil daripada 0.05.

Penelitian yang dilakukan oleh Faldy G. Lumentut dan Marjam Mangantar (2019) yang berjudul “Pengaruh Likuiditas, Profitabilitas, Solvabilitas dan Aktivitas terhadap Nilai Perusahaan Manufaktur yang terdaftar di Indeks Kompas100 Periode 2012-2016”. Dari hasil perhitungan yang telah dilakukan dalam penelitian ini, variabel Profitabilitas yang diproksikan dengan ROA (Return On Asset) tidak berpengaruh signifikan terhadap Nilai Perusahaan yang diproksikan dengan PBV (Price Book Value) karena menunjukkan tingkat signifikansi $p\text{-value} = 0,063 > 0,05$ sedangkan, variabel Solvabilitas yang diproksikan dengan DER (Debt to Equity Ratio) berpengaruh signifikan terhadap Nilai Perusahaan yang diproksikan dengan PBV (Price Book Value) karena menunjukkan tingkat signifikansi $p\text{-value} = 0,045 < 0,05$.

Berdasarkan pemaparan yang telah sebutkan diatas, peneliti merasa tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul: **“Pengaruh Rasio Profitabilitas dan Rasio Solvabilitas terhadap Nilai Perusahaan (Survey pada Perusahaan *Property and Real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2018 - 2020”**.

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan uraian dari latar belakang diatas, maka dapat diidentifikasi masalah-masalah sebagai berikut:

1. Adanya penurunan saham pada beberapa perusahaan property utama nasional.
2. Adanya peningkatan utang jangka panjang pada beberapa perusahaan properti utama nasional, sehingga investor perlu mengkaji lebih mendalam melalui analisis rasio solvabilitas.
3. Adanya penurunan laba bersih pada beberapa perusahaan properti utama nasional, sehingga investor perlu melakukan analisis rasio profitabilitas.

1.3 Rumusan Masalah

Berdasarkan identifikasi masalah yang dikemukakan diatas, maka penulis mencoba merumuskan masalah pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Seberapa besar pengaruh Rasio Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan *Property and Real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
2. Seberapa besar pengaruh Rasio Solvabilitas terhadap Nilai Perusahaan *Property and Real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?

1.4 Maksud dan Tujuan Penelitian

1.4.1 Maksud Penelitian

Maksud penelitian ini adalah untuk menguji seberapa besar pengaruh Profitabilitas dan Solvabilitas terhadap Nilai Perusahaan *Property and Real estate* yang terdaftar di BEI periode 2018-2020.

1.4.2 Tujuan penelitian

Tujuan penelitian ini berkaitan erat dengan rumusan masalah yang dituliskan sebelumnya. Tujuan dari penelitian ini diantaranya sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui besarnya pengaruh Rasio Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan *Property and Real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
2. Untuk mengetahui besarnya pengaruh Rasio Solvabilitas terhadap Nilai Perusahaan *Property and Real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

1.5 Kegunaan Penelitian

1.5.1 Kegunaan Praktis (Kegunaan Operasional)

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat berguna untuk menambah wawasan dan ilmu pengetahuan terutama mengenai masalah Rasio Profitabilitas

dan Rasio Solvabilitas terhadap Nilai Perusahaan *Property and Real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2020, serta dapat digunakan sebagai referensi untuk penelitian selanjutnya.

1.5.2 Kegunaan Akademis (Pengembangan Ilmu)

1. Bagi penulis

Penelitian ini sebagai sarana untuk menambah wawasan dan ilmu pengetahuan dalam penerapan teori-teori yang diperoleh di bangku perkuliahan dengan keadaan sebenarnya yang terjadi di lapangan.

2. Bagi Pembaca atau Pihak lain

Penelitian ini dapat dijadikan sebagai bahan referensi bagi peneliti lain yang ingin mengambil bidang kajian yang sama.